

10. UN ACCÈS AU LOGEMENT DIFFICILE

10.1 Un parc de logements très largement dominé par la maison individuelle et les résidences secondaires

Un développement résidentiel important, notamment dans les années 1970 ...

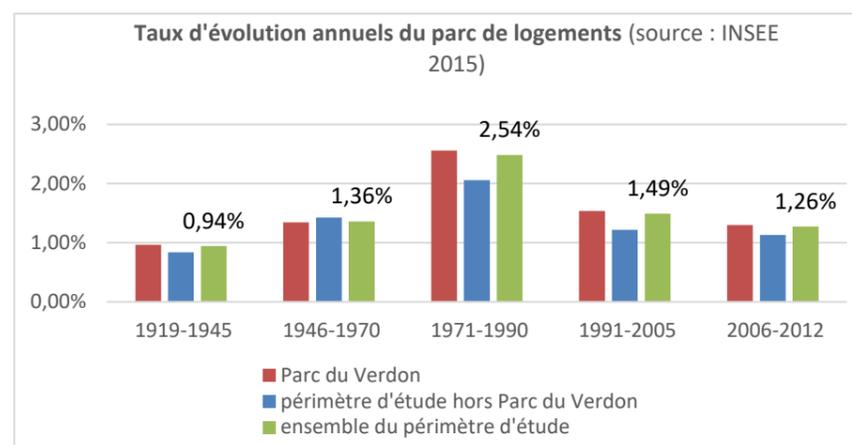
Avant 1919, l'habitat se concentrait principalement dans les centres anciens des communes du territoire. Les noyaux historiques villageois des communes regroupent ainsi encore aujourd'hui une part importante des parcs de logements : 25% des logements du périmètre d'étude ont été construits avant 1919, soit un logement sur quatre.

Le parc de logements s'est ensuite principalement développé durant la deuxième moitié du XXe siècle (59% du parc a été construit entre 1946 et 2005), et de manière très rapide entre 1971 et 1990. A cette époque, le rythme d'augmentation annuel du parc est de 2,5% par an.

A partir de 1991, le développement du parc de logements ralentit mais se situe sur la période récente (2006-2012) à un niveau tout de même important de 1,3%/an.

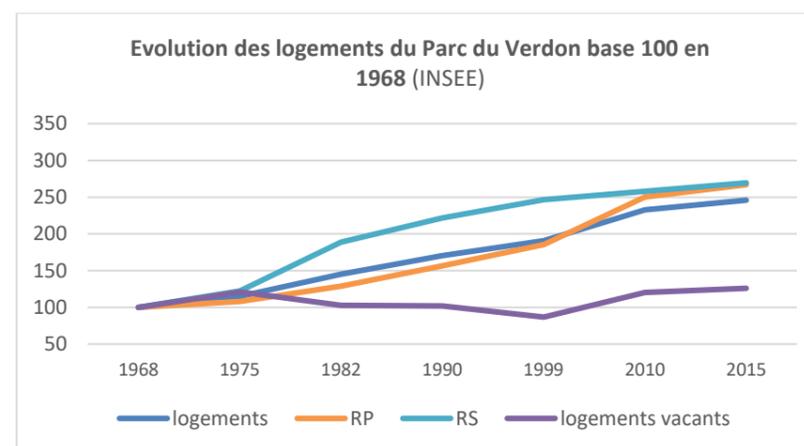
Répartition du parc de logements en 2015 selon les époques d'achèvement Source : INSEE RP 2015	Avant 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2005	2006-2012
Parc du Verdon	24%	7%	12%	29%	19%	9%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	29%	7%	15%	26%	15%	8%
Total = Périmètre d'étude Verdon	25%	7%	13%	28%	18%	8%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	19%	7%	18%	31%	1%	9%
Total = Région SUD PACA	12%	8%	25%	32%	15%	7%

Le parc de logements des autres communes du périmètre d'étude s'est développé de manière plutôt similaire à celui des communes du Parc *stricto sensu* mais à un rythme moins important, notamment à partir des années 1970. Le parc de ces communes est ainsi globalement moins récent que dans le périmètre du Parc du Verdon avec un poids plus élevé du parc ancien (36% des logements ont été construits avant 1949).

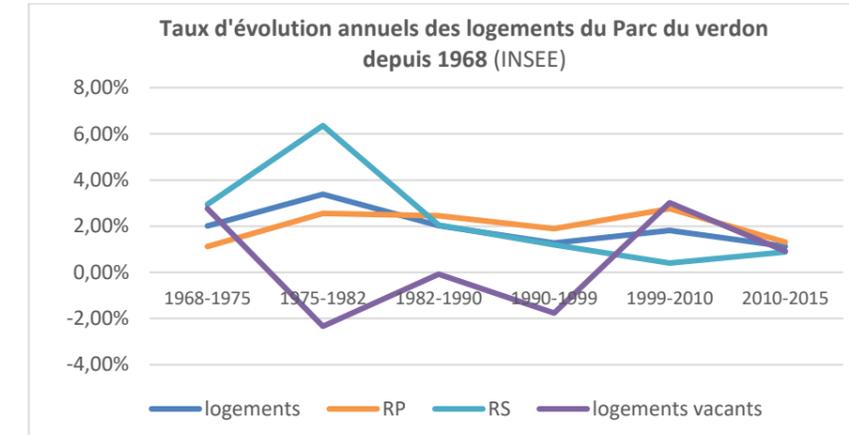


... porté à la fois par les résidences principales et secondaires

Dans les années 1970, les résidences secondaires étaient le moteur de la croissance du parc de logements du Parc du Verdon, représentant plus de la moitié de l'évolution du nombre de logements (jusqu'à 74% entre 1975 et 1982) et témoignant de taux d'évolution annuels particulièrement importants (+6,37%/an entre 1975 et 1982).



Depuis les années 1980, les résidences principales sont devenues le moteur de la croissance du parc de logements. En effet, celles-ci composent plus de la moitié de l'augmentation du nombre de logements entre 1982 et 1990 (et jusqu'à 78% entre 1999 et 2010) et ont des rythmes de croissance supérieurs à ceux des résidences secondaires. Au dernier recensement de 2015, le parc de logements du Parc du Verdon se composait de 54% de résidences principales, de 38% de résidences secondaires et de 8% de logements vacants.



Les résidences secondaires sont surreprésentées dans les communes de Provence Alpes Agglomération (44%) et des Alpes Provence Verdon (46%). Leur poids est particulièrement fort (supérieur à 65% des logements) dans les communes du Bourguet, de Gréoux-les-Bains, de Majastres, de Sainte-Croix-du-Verdon et de Soleilhas, parmi les mieux situées dans l'accès au Verdon.

Les communes les plus à l'ouest, proches du bassin d'emploi de Manosque, ou plus au sud, aux limites du rayon d'influence du périurbain du centre Var (notamment autour de Brignoles) ont un taux plus faible, comme dans les centralités locales de l'est du périmètre (Saint-André les Alpes et Castellane).

Les résidences principales sont quant à elles majoritaires dans les communes des Lacs et Gorges du Verdon (54%), de Durance, Lubéron, Verdon Agglomération (54%), de la Communauté d'Agglomération Dracénoise (57%) et de Provence Verdon (66%). Leur poids est particulièrement fort (supérieur à 65% des logements) dans les communes de Ginasservis, Saint-Julien, Sillans-la-Cascade, Vinon-sur-Verdon, Roumoules et Valensole.

L'évolution du parc de logements du Verdon entre 2010 et 2015 souligne une croissance annuelle importante de l'ensemble des logements et plus particulièrement des résidences principales.

Taux d'évolution annuels des logements entre 2010 et 2015 Source : INSEE RP 2010 et 2015	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Parc du Verdon	+ 1,30%	+ 0,98%	+ 0,88%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	+ 2,49%	- 0,13%	+ 6,17%
Total = Périmètre d'étude Verdon	+1,46%	+ 0,81%	+ 1,55%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	+1,03%	+1,44%	+2,72%
Total = Région SUD PACA	+0,82%	+1,51%	+2,34%



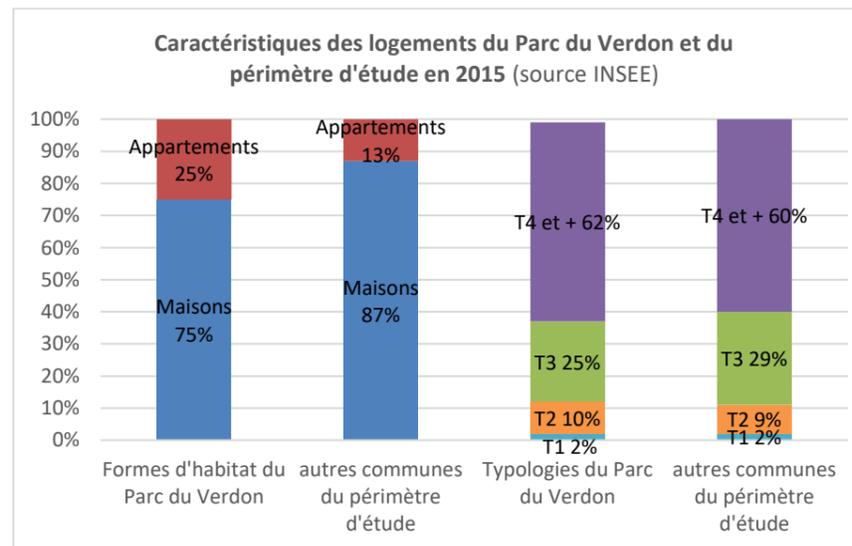
... qui a favorisé la constitution d'un parc de logements essentiellement composé de grandes maisons

Le développement résidentiel des communes du Parc du Verdon s'est principalement réalisé en logements individuels. En effet, les maisons représentent entre 66% et 86% des logements selon les époques de construction. Dans les autres communes du périmètre d'étude, le poids de l'individuel est encore plus important, représentant entre 81% et 91% des logements selon les époques de construction.

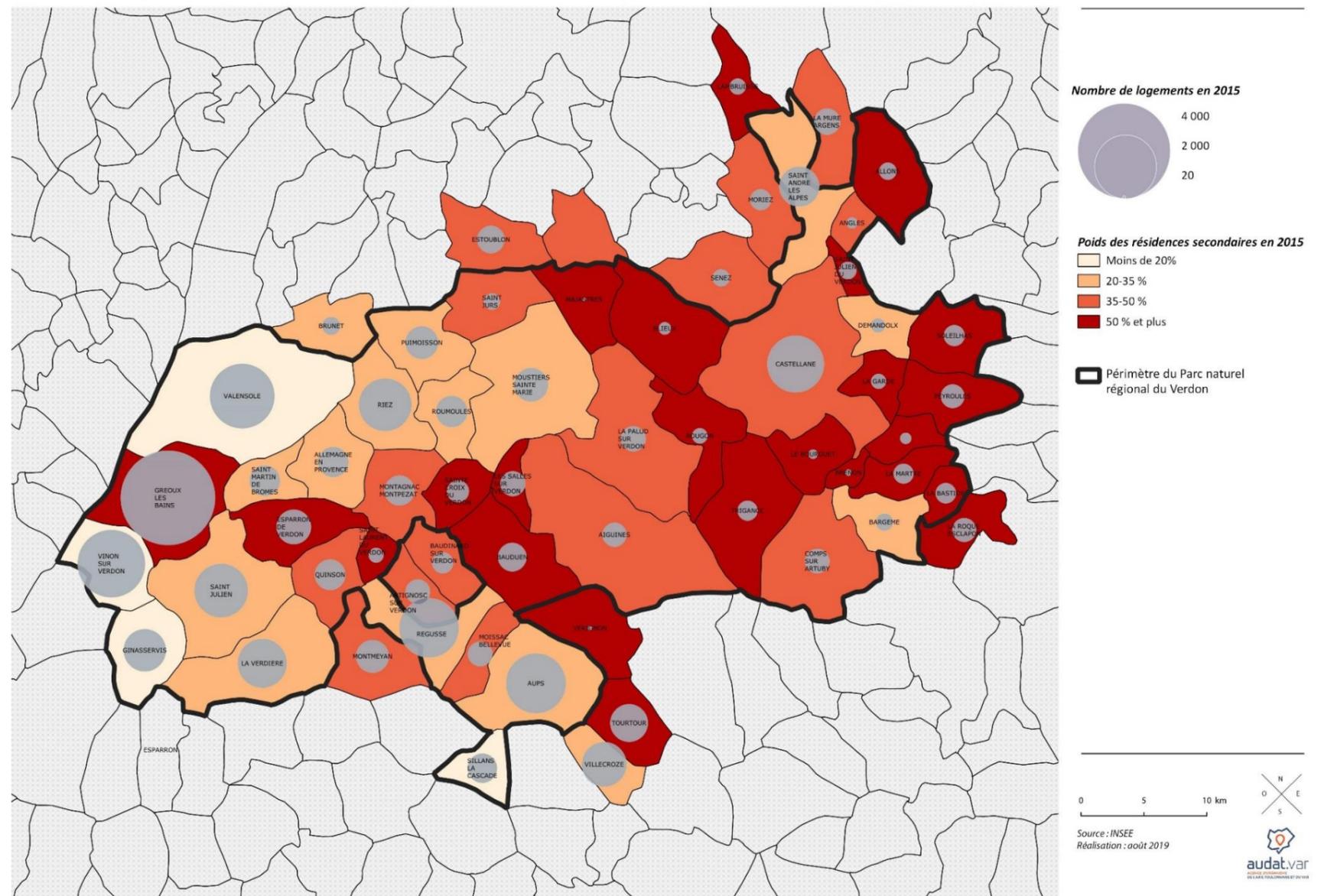
Poids des maisons dans le parc de logements en 2015 selon les époques d'achèvement	Avant 1919	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 2005	2006 - 2012
Parc du Verdon	74%	66%	71%	68%	83%	86%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	81%	90%	82%	91%	85%	86%
Total = Périmètre d'étude Verdon	75%	69%	73%	70%	83%	86%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	67%	63%	55%	70%	76%	67%
Total Région SUD PACA	45%	40%	28%	42%	53%	45%

Source : INSEE RP 2015

Le parc de logements du Verdon est ainsi très peu diversifié, se composant principalement de maisons et de logements de grande taille. En 2015, 75% de logements sont de type maisons et 62% sont des logements de 4 pièces ou plus.



Volume de logements et poids des résidences secondaires en 2015



Ce caractère apparaît plus marqué dans les autres communes du périmètre d'études où l'on compte 87% de maisons et 60% de T4 ou plus.

Des résidences principales très majoritairement occupées par leurs propriétaires

Le modèle résidentiel de la maison individuelle en propriété est fortement présent dans les communes du Parc du Verdon. Les propriétaires occupants représentent 63% des modes d'occupation des résidences principales, soit un poids supérieur aux départements du Var et des Alpes de Haute Provence (55% chacun).

Dans les autres communes du périmètre d'étude, les propriétaires occupants sont encore plus fortement représentés

puisqu'ils forment 70% des modes d'occupation des résidences principales.

Poids des modes d'occupation des résidences principales en 2015	Poids des propriétaires occupants	Poids des locataires privés	Poids des locataires HLM	Poids des logés gratuit
Parc du Verdon	63%	29%	4%	4%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	70%	22%	2%	6%
Total = Périmètre d'étude Verdon	64%	28%	3%	5%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	60%	26%	8%	4%
Total = Région SUD PACA	54%	27%	12%	3%

Source : INSEE RP 2015

La construction neuve en forte baisse et la prédominance renforcée de la maison individuelle

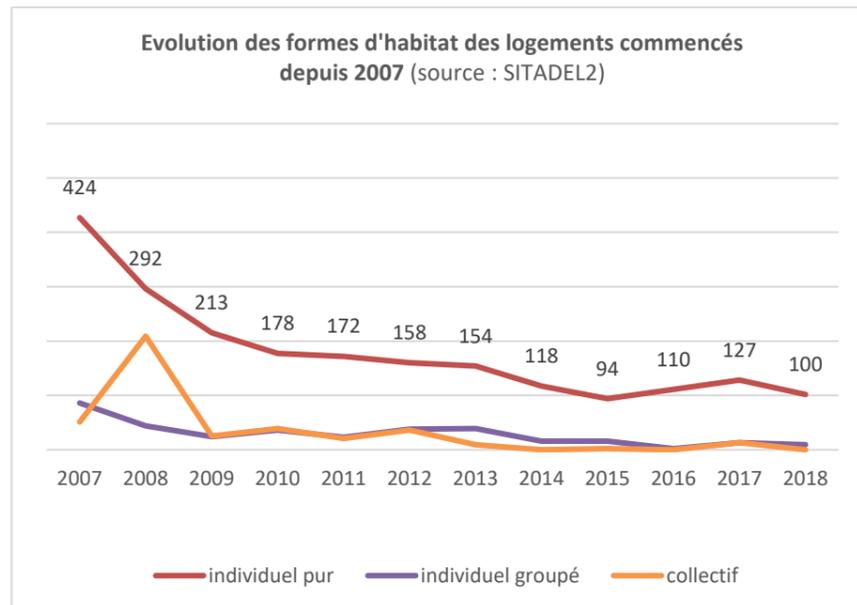


Une construction neuve peu dynamique sur la période récente...

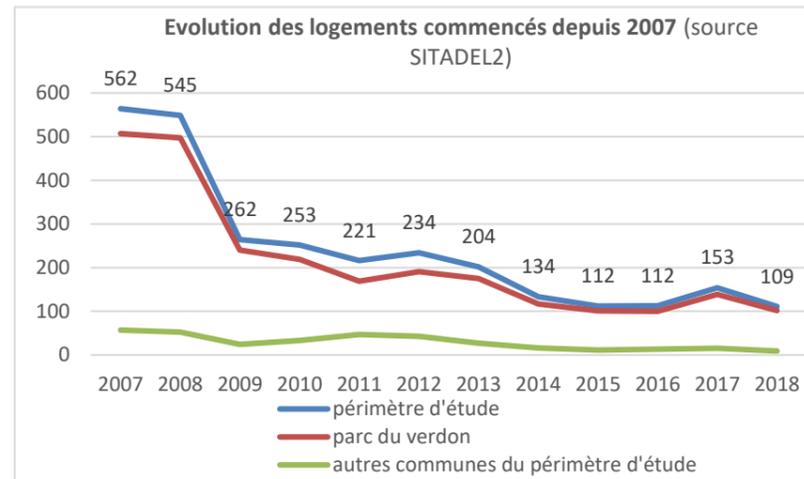
Avec 124 logements commencés en moyenne par an entre 2014 et 2018, l'activité de construction neuve de logements est faible au regard du nombre d'habitants. On compte environ 3 logements commencés pour 1 000 habitants, soit un rythme plus de deux fois inférieur à la moyenne régionale (7,3 logements pour 1 000 habitants durant la même période).

Dynamiques de la construction neuve 2014-2018 Source : SITADEL2, INSEE 2015	Nombre moyen de logements commencés par an 2014-2018	Nombre de logements commencés pour 1000 habitants
Parc du Verdon	112	3,2
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	13	2,6
Total général	124	3,1

La dynamique de construction neuve est plus élevée que la moyenne (entre 6,5 et 8 logements neufs pour 1000 habitants) à Soleilhas, Brenon, Châteaueux et Ginasservis, et assez forte à Artignosc-sur-Verdon (9,8 logements neufs pour 1000 habitants). Ailleurs, elle est nettement plus faible.



...et qui a fortement baissé depuis 2007



L'évolution du nombre de logements commencés depuis 2007 montre une forte diminution de l'activité de construction neuve dans l'ensemble du périmètre d'étude pour atteindre des niveaux particulièrement bas à partir de 2015. Ce volume a ainsi baissé de 78% en moyenne entre 2007-2008 et 2014-2018. La baisse des logements commencés a été supérieure à 90% dans les communes de Allons, d'Angles de La Garde, de Gréoux-les-Bains, de Montagnac-Montpezat, de Moustiers-Sainte-Marie, de Peyroules, de Sainte-Croix-du-Verdon, de Saint-Jurs, de Saint-Laurent-du-Verdon, de Aiguines et de Trigance.

Cette diminution est principalement due à la baisse de la construction de logements individuels purs qui est passée, sur le périmètre d'étude, de 427 logements commencés en 2007 à 102 en 2018. Il faut y voir un effet de la crise du logement, un effort de production qui s'est concentré ces dernières années

sur les agglomérations et peut-être un épuisement des droits à construire dans les règlements locaux d'urbanisme, dont beaucoup sont en cours de révision.

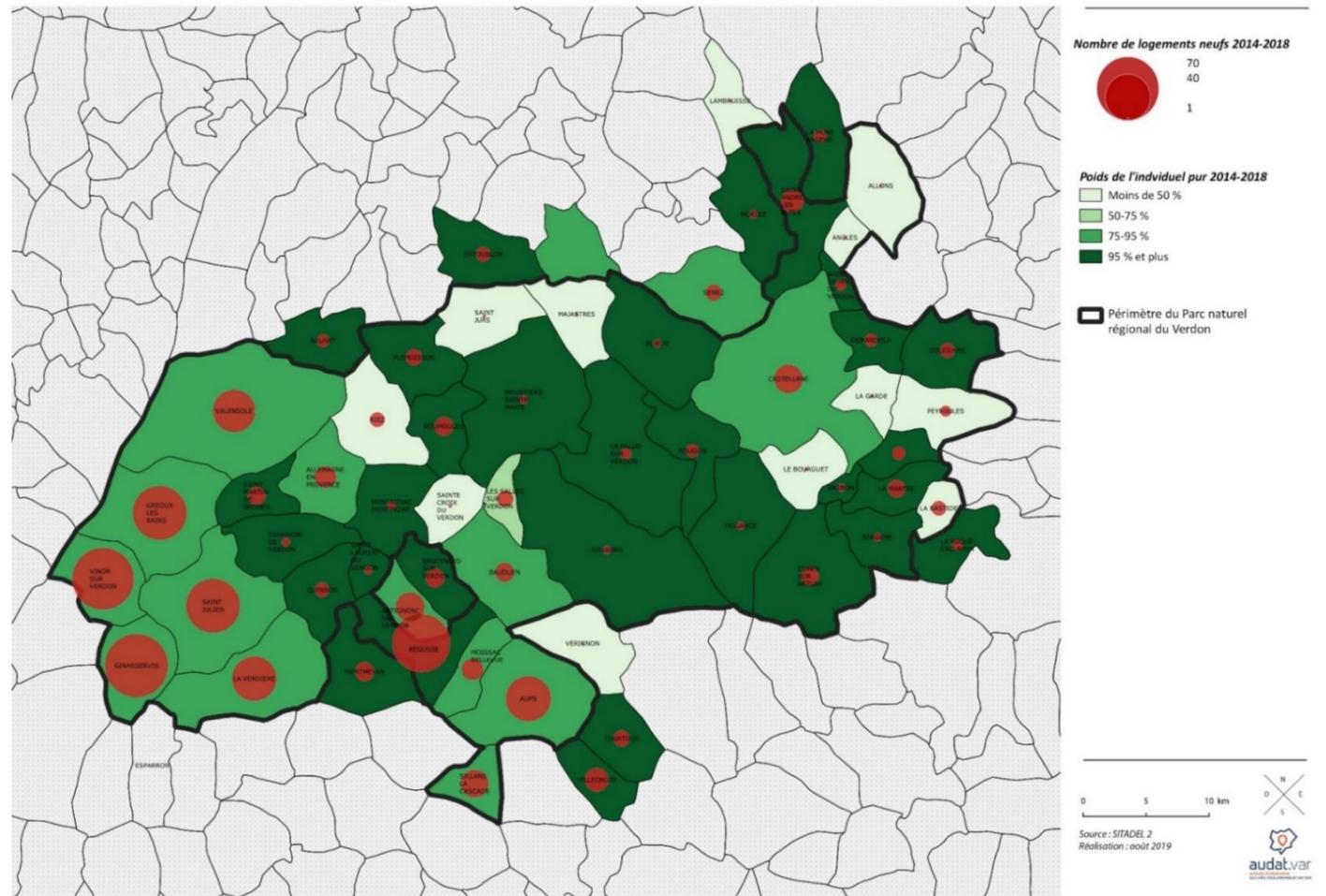
Cette tendance pourrait se confirmer suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR (2014) qui a fortement réduit les possibilités de construction de manière diffuse (zone naturelle), ou inversement, repartir à la hausse pour certaines communes ayant validé leurs nouveaux plans locaux d'urbanisme récemment.

* Une construction récente qui a accentué la prédominance de la maison individuelle

Un poids très important de la maison individuelle en diffus, hors promotion (« individuel pur »)

La construction neuve est essentiellement composée de logements individuels purs, forme d'habitat correspondant à la construction de maisons par des particuliers. Cette forme d'habitat représente 89% des logements commencés entre 2014 et 2018 dans le périmètre d'étude (88% dans le Parc du Verdon et 95% dans les autres communes du périmètre d'étude).

Volume de la construction neuve de logements 2014-2018 et poids de l'individuel pur



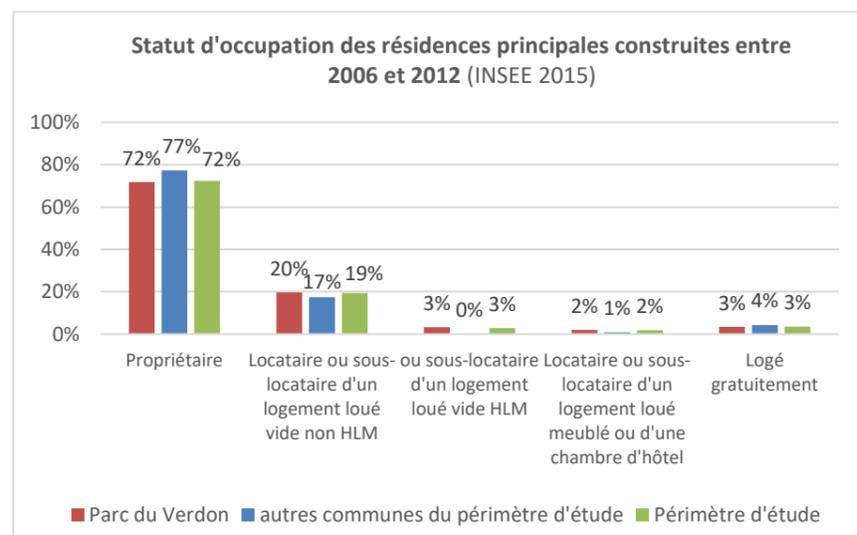
Les formes d'habitat plus denses (collectif et individuel groupé) **sont peu fréquentes**. Sur la période récente (2014-2018), elles ne représentent que 11% des logements commencés dans le périmètre d'études (12% dans le Parc du Verdon et 5% dans les autres communes du périmètre d'études). Elles sont même en diminution puisque les formes groupées représentaient 25% des logements commencés entre 2009 et 2013 (25% dans le Parc du Verdon et 22% dans les autres communes du périmètre d'étude).

Des grandes typologies plus nombreuses qu'en moyenne dans le parc de logements

En lien avec le renforcement du logement individuel pur dans la construction neuve, un renforcement des grandes typologies est observé. Les T4 et + représentent 68% des logements construits entre 2006 et 2012 dans le Parc du Verdon. Pour rappel, les T4 et + représentent 62% de l'ensemble des logements.

La propriété-occupante est par ailleurs surreprésentée dans les modes d'occupation des résidences principales construites entre 2006 et 2012, au détriment des autres modes d'occupation et notamment du parc locatif neuf.

Une surreprésentation du parc en propriété-occupante au détriment du parc locatif



Les nouveaux logements sont principalement occupés en résidence principale et ont accueilli une population familiale

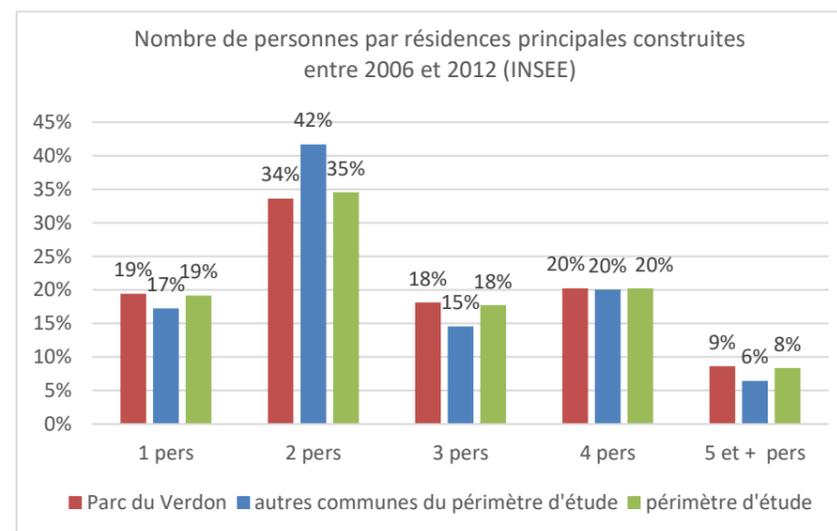
Les 2038 logements construits entre 2006 et 2012 dans le périmètre d'étude accueillent 5 454 personnes, soit 14,2 % des

habitants recensés dans le territoire en 2015. 75% des logements construits à ces dates accueillent une population permanente (résidence principale), 20% ont une vocation de résidences secondaires.

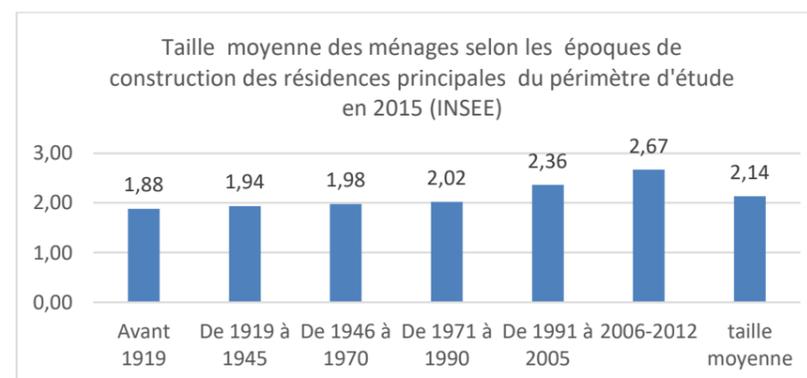
De manière générale, partout en France, les logements neufs logent une population plus familiale que les logements des époques de construction précédentes (dans les logements d'époques de construction antérieures, depuis leur installation, les occupants ont vieilli et les enfants ont « dé-cohabité »).

Ce constat s'observe dans le territoire d'étude où :

- 46% des résidences principales construites entre 2006 et 2012 sont occupées par des ménages de 3 personnes ou plus, dont 28% par des ménages d'au moins 4 personnes,



- La taille moyenne des ménages occupants ces logements est de 2,67 personnes, soit des tailles de ménages plutôt familiaux. C'est d'ailleurs dans les nouveaux logements que les ménages sont les plus grands.



10.2 Un manque de logements locatifs accru par la pression touristique

Un marché du logement principalement composé de maisons existantes

Peu de données récentes sont disponibles sur le marché du logement en accession. Des données DVF (demandes de valeurs foncières) de 2012 à 2015 permettent tout de même de dresser des constats :

- Un marché de la revente majoritaire (81% des ventes)
 - Avec une minorité de ventes d'appartements : 81 par an, soit 16% des ventes,
 - Une grande majorité de ventes de maisons : 320 ventes par an, soit 65% des ventes
- Un poids des constructions de maisons par des particuliers non négligeable : 90 ventes de fonciers à bâtir par an, soit 18% des ventes.
- Les niveaux de prix moyens entre 2012 et 2015 étaient de :
 - 81 000 € pour un appartement existant,
 - 201 000 € pour une maison existante,
 - 87 000 € pour un terrain constructible / prêt à bâtir (soit 217 000 € environ en tout pour une maison neuve T4 de 100 m² avec un garage).

Prix moyens 2012-2015 Source : DVF - Céréma	Maison	Appartement	Terrain constructible / prêt à bâtir
Parc du Verdon	194 500 €	81 000 €	88 400 €
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	250 000 €	/	74 500 €
Total général	201 000 €	81 000 €	87 400 €

Notons que les prix moyens les plus élevés pour les ventes de maisons entre 2012 et 2015 (de 250 000 € à 375 000 €) se situent à Tourtour, Villecroze, Moustiers-Sainte-Marie, Aups, Bauduen et Moissac-Bellevue. A contrario, les prix les moins élevés pour les ventes de maisons (de 111 000 € à 150 000 €) se situent à Estoublon, La Mure-Argens, Castellane, Montagnac-Montpezat, Puimoisson, Roumoules, Saint-Martin-de-Brômes, Comps-sur-Artuby et Esparron-de-Verdon.



✳ Un parc locatif privé moyennement développé et pas toujours de bonne qualité

Le parc locatif privé représente moins d'un logement sur trois (28%) dans le périmètre d'étude et moins d'un logement sur quatre dans les communes hors Parc du Verdon (22%).

Le parc locatif se concentre dans les villes de Aups, Vinon-sur-Verdon, Gréoux-les-bains, Riez et Valensole qui comptent entre 350 locataires du parc privé (Aups) et 670 (Vinson-sur-Verdon) en 2015 soit, à elles cinq, près de 45% des ménages locataires du parc privé. En dehors de ces communes, le parc locatif est très peu développé.

Outre la faiblesse de l'offre en volume, une partie de l'offre locative ne correspond plus aux standards actuels, voire est parfois en très mauvais état pour une part des logements anciens. Des données sur la Communauté de communes des Lacs et Gorges du Verdon viennent souligner ce constat :

- En 2015, 45% du parc locatif privé a été construit avant 1946 (source : INSEE).
- En 2013, 71% du parc privé potentiellement indigne datait d'avant 1949 (source : diagnostic du Schéma Départemental de l'Habitat du Var - FILOCOM).

Le parc locatif privé du périmètre d'étude est principalement composé de T3 et T4 (64%).

Typologies du parc locatif privé en 2015 Source : INSEE	T1	T2	T3	T4	T5 +
Parc du Verdon	5%	19%	37%	27%	13%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	5%	18%	41%	25%	11%
Total = Périmètre d'étude Verdon	5%	19%	37%	26%	13%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	8%	24%	33%	23%	12%
Total = Région SUD PACA	13%	30%	33%	17%	7%

Peu de données existent sur les loyers, compte tenu d'un volume d'offres globalement faible. Des données sur la Communauté de communes des Lacs et Gorges du Verdon provenant de l'Observatoire des Loyers du Var estime le loyer moyen en 2015 pour un T3 à 557 €, soit environ 9,1€ / m² HC / mois. A l'échelle des EPCI du Var, il s'agit du niveau moyen de loyer le plus bas.

✳ Un parc locatif social très faible

Parc locatif privé en 2015 et poids parmi les résidences principales Source : INSEE	Locataires du parc privé	Poids des locataires privés
Parc du Verdon	4 710	29%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	550	22%
Total = Périmètre d'étude Verdon	5 260	28%
Total = Parc du Verdon, Région Sud PACA	82 731	26%
Total = Région SUD PACA	614 796	27%

Avec 622 locataires de logements locatifs sociaux en 2015, soit 3,3% des résidences principales du périmètre d'études, le parc locatif social est très faible.

Le parc locatif se concentre dans les villes de Vinon-sur-Verdon et Gréoux-les-Bains. En dehors de ces communes, le parc locatif ne dépasse pas 50 logements.

✳ Une vocation touristique, source de concurrence entre les logements permanents et les logements touristiques

Le périmètre d'étude est un territoire à vocation touristique forte. Le poids des emplois salariés liés au tourisme (23% des salariés, et jusqu'à 28% dans les communes hors parc du Verdon), ainsi que le poids des résidences secondaires (37% des logements, et jusqu'à 41% dans les communes hors parc du Verdon) viennent souligner ce constat.

Comme ailleurs en France, dans les communes touristiques, le marché du logement permanent est plus réduit car une partie de l'offre est captée par la demande touristique (en accession ou en location). La demande en logements permanents est ainsi en concurrence avec une demande ayant des revenus plus élevés (demande en résidence secondaire) ou plus rentable (demande touristique à la semaine).

✳ Une accession difficile sur une partie des communes du territoire

Dans le périmètre d'études, les maisons qui composent l'essentiel de l'offre à l'achat, sont globalement accessibles aux ménages du territoire, notamment celles proposant un prix inférieur à 150 000 € pour les primo-accédants (Estoublon, La Mure-Argens, Castellane, Montagnac-Montpezat, Puimoisson, Roumoules, Saint-Martin-de-Brômes, Comps-sur-Artuby et Esparron-de-Verdon).

Demandes locatives sociales en cours et satisfaites en 2018 Source : SNE	Demandes en cours fin 2018	Poids des demandes en cours depuis plus de 2 ans	Demandes satisfaites en 2018	Nombre de demandes en cours pour 1 demande satisfaite
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	175 385	28%	23 608	7,4
Département Var	34 007	33%	4 142	8,2
Département Alpes-de-Haute-Provence	3 347	12%	914	3,7
CA Provence-Alpes-Agglomération	1 111	9%	483	2,2
CA Dracénoise	2 816	23%	510	10,8
CA Durance-Lubéron-Verdon Agglomération	1 595	16%	261	3,3
CC Provence Verdon	121	12%	31	3,9
CC Alpes-Provence-Verdon	85	7%	31	2,7
CC Lacs et Gorges du Verdon	72	13%	24	3
Gréoux-les-Bains	68	19%	nd	nd
Quinson	13	0%	nd	nd
Riez	25	12%	nd	nd
Castellane	14	7%	nd	nd
Saint-André-les-Alpes	13	8%	nd	nd
Vinson-sur-Verdon	77	19%	nd	nd
Aups	28	21%	nd	nd
Les Salles-sur-Verdon	10	10%	nd	nd
Régusse	17	6%	nd	nd
Autres communes de Lacs et Gorges du Verdon	17	6%	nd	nd
Saint-Julien	24	0%	nd	nd
Territoire d'étude (hors secret statistique)	306	14%	nd	nd

Les prix moyens de certaines communes sont cependant difficilement accessibles (Tourtour, Villecroze, Moustiers-Sainte-Marie, Aups, Bauduen et Moissac-Bellevue) et inaccessibles en primo-accession.

En effet, à partir de 225 000 €, les maisons sont accessibles aux ménages disposant d'au moins 4 000 € nets / mois, soit un revenu moyen nécessaire d'au moins 2000 €/mois pour un ménage bi-actif (simulation audat.var avec un taux d'effort à 25%, un apport 10% et prêt sur 25 ans). Or, en 2015, seuls 30% des habitants de la zone d'emploi de Manosque avaient des revenus au moins égaux à 2 000 € / mois (revenu disponible par



unité de consommation) et moins de 10% avaient des revenus au moins égaux à 4 000 € / mois (si une seule source de revenu dans le ménage).

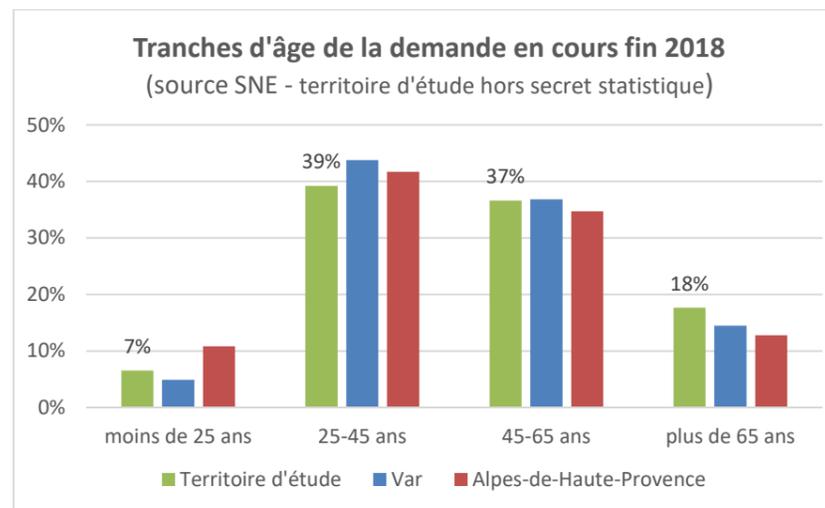
* Une faiblesse du parc locatif social qui ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande...

Face à la faiblesse de l'offre locative sociale, les ménages aux revenus modestes éprouvent des difficultés croissantes d'accès à un logement dont le loyer serait adapté à leurs revenus. Fin 2018, on enregistrait 306 demandes de logements locatifs sociaux, dont 14% étaient enregistrées depuis plus de 2 ans, délai considéré comme long. Si le taux de demandes supérieures à deux ans apparaît inférieur au taux départemental du Var (33% compte tenu de la forte tension dans les principales agglomérations varoises et sur le littoral), il est cependant supérieur à celui du département des Alpes-de-Haute-Provence (12%) et il n'en demeure pas moins important, notamment à Vinon-sur-Verdon (19%), Gréoux-les-Bains (19%) et Aups (21%).

Par ailleurs, notons que la demande locative sociale enregistrée ne permet pas d'estimer pleinement le besoin locatif en tant que tel, notamment dans les communes où l'offre locative sociale est faible ou absente, et où la demande en logement locatif social ne peut pas s'exprimer.

Les données sur les attributions dans les communes des Lacs et Gorges du Verdon permettent d'approcher la tension sur le parc locatif social. En 2018 on compte 3 demandes en attente pour 1 attribution, soit une demande en attente inférieure aux moyennes départementales du Var (8,2) et des Alpes-de-Haute-Provence (3,7).

Les caractéristiques de la demande en logement social montrent que les demandeurs sont essentiellement dans les tranches d'âge de la population active (82% des demandeurs ont moins de 65 ans) et sont majoritairement des petits ménages sans enfant (52% des ménages demandeurs n'ont pas d'enfant à charge dont 41% sont des ménages d'une personne). Les ménages avec enfants composent 48% des demandeurs dont 26% de familles monoparentales.



On note concernant la demande en logement locatif social, un poids plus important des personnes âgées dans les demandeurs qu'à l'échelle du Var et des Alpes-de-Haute-Provence.

Composition familiale des demandes en cours fin 2018 Source : SNE	1 pers.	2 pers. sans personne à charge	Couples avec enfant(s)	Familles monoparentales
Département Var	44%	10%	21%	24%
Département Alpes-de-Haute-Provence	45%	12%	18%	25%
Territoire d'étude (hors secret statistique)	41%	11%	22%	26%

...qui alimente le rôle social de fait du parc locatif privé...

Une conséquence des difficultés d'accès au parc locatif social réside dans le développement du rôle social du parc locatif privé et des situations de mal logement qui touchent généralement les populations aux revenus les plus fragiles.

En effet, le parc locatif privé étant plus réactif que le parc locatif social, les ménages en attente d'un logement social se reportent sur le parc locatif privé pour se loger. Or le logement des ménages aux revenus modestes (inférieurs au seuil PLUS, logement social classique, voire PLAI, logement social destiné aux revenus les plus faibles) dans le parc locatif privé se réalise souvent dans de mauvaises conditions financière et/ou d'occupation des logements.

L'analyse des caractéristiques des demandeurs en attente d'un logement social (issues du Système National d'Enregistrement - SNE) de la demande de logement social) montre que 33% des

motifs de la demande sont en lien avec le logement actuellement occupé, soit une demande sur trois : 12% en raison d'un logement trop petit (sur-occupation), 17% en raison d'un logement trop cher et 4% en raison de la mauvaise qualité du logement (indécence, insalubrité, non habitable).

Plus spécifiquement dans la Communauté de communes des Lacs et Gorges sont constatés :

- Le caractère non adapté des loyers pour une partie des ménages : près de 20% des allocataires logements de la CAF en 2015 ont des taux d'effort net pour le logement supérieur à 40% de leurs ressources (source : ODH).
- Des situations de sur-occupation : 4,3% des ménages en 2013 sont en situation de sur-occupation dont 1,2% en sur-occupation lourde à l'échelle du Var. La sur-occupation lourde d'un logement est définie par FILOCOM comme le fait de disposer d'une superficie habitable de moins de 9 m² par personne (source : Évaluation territorialisée des besoins des publics du PLALHPD du Var - 2015).

... et qui participe au maintien du mal logement ...

On observe également dans les communes des Lacs et Gorges du Verdon :

- Des situations d'habitat précaire plus fréquentes qu'à l'échelle du Var : près de 6 personnes sur 1 000 habitants résident dans une construction provisoire en 2011 (3 à l'échelle du Var). Sont ici pris en compte toute installation servant de logement, mais n'étant pas prévue pour une occupation à l'année (cabane, caravane, mobile home ; source : Évaluation territorialisée des besoins des publics du PLALHPD du Var - 2015).
- Des situations de logement dans des locaux impropres à l'habitation : 4,6 personnes sur 1 000 habitants résident dans des locaux impropres à l'habitation en 2011. Les logements impropres à l'usage d'habitation, selon la définition de l'Insee, se situent dans un immeuble collectif à usage autre que d'habitation (usines, bureaux, commerces, bâtiments publics, etc. ; source : Évaluation territorialisée des besoins des publics du PLALHPD du Var - 2015).



Une faiblesse des petites et moyennes typologies qui ne permet pas de répondre pleinement aux besoins en logements des personnes âgées et des jeunes

Les petites et moyennes typologies peuvent répondre aux attentes des personnes retraitées ne souhaitant plus vivre en maison et/ou éloignés des commodités et des jeunes en début de parcours professionnel et familial qui voudraient décohabiter. Or il s'agit de typologies très peu présentes dans le territoire compte tenu de la surreprésentation des maisons dans le parc de logements.

Les données sur le logement des 20-29 ans dans le territoire laissent supposer que les décohabitations sont difficiles : 38% des 20-29 ans habitent chez leurs parents, grands-parents ou autres parents et jusqu'à 42% dans les communes hors Parc du Verdon.

Le regard des habitants :

« Ici le problème c'est l'accès au foncier et au logement, ça empêche »

Le tableau dressé par les participants aux cafés du Parc est sévère :

- Il est complexe de venir s'installer ici, avec de véritables problèmes d'accès au foncier, aux terrains ou aux locations.
- Beaucoup de maisons secondaires et des maisons bloquées pour des locations saisonnières.
- Beaucoup de normes pour les terrains constructibles, entre la loi Montagne, les PLU, les cœurs de village protégés, etc.
- Des centres villages délaissés, dégradés et vides ou « bien muséifiés »

Cependant, des solutions sont évoquées :

- Maitrise communale pour faire des logements sociaux.
- Aider, inciter et accompagner l'habitat partagé.
- Aider, inciter et accompagner ceux qui veulent construire des maisons écologiques, passives et autonomes.
- Aider, inciter et accompagner la rénovation des logements dans les centres anciens et les redynamiser, ex : projet de Castellane.
- Penser et développer l'habitat rural.
- Inventer un système pour inciter les propriétaires à louer à l'année.
- Continuer dans la restauration et la conservation du patrimoine bâti.
- Utiliser l'inutilisé.

10.3 Des logements vieillissants, peu adaptés aux besoins actuels

Des centres anciens délaissés qui se dégradent

Dans un contexte de développement résidentiel en individuel pendant longtemps situé en périphérie des centralités, l'habitat en centre ancien s'est vu délaissé.

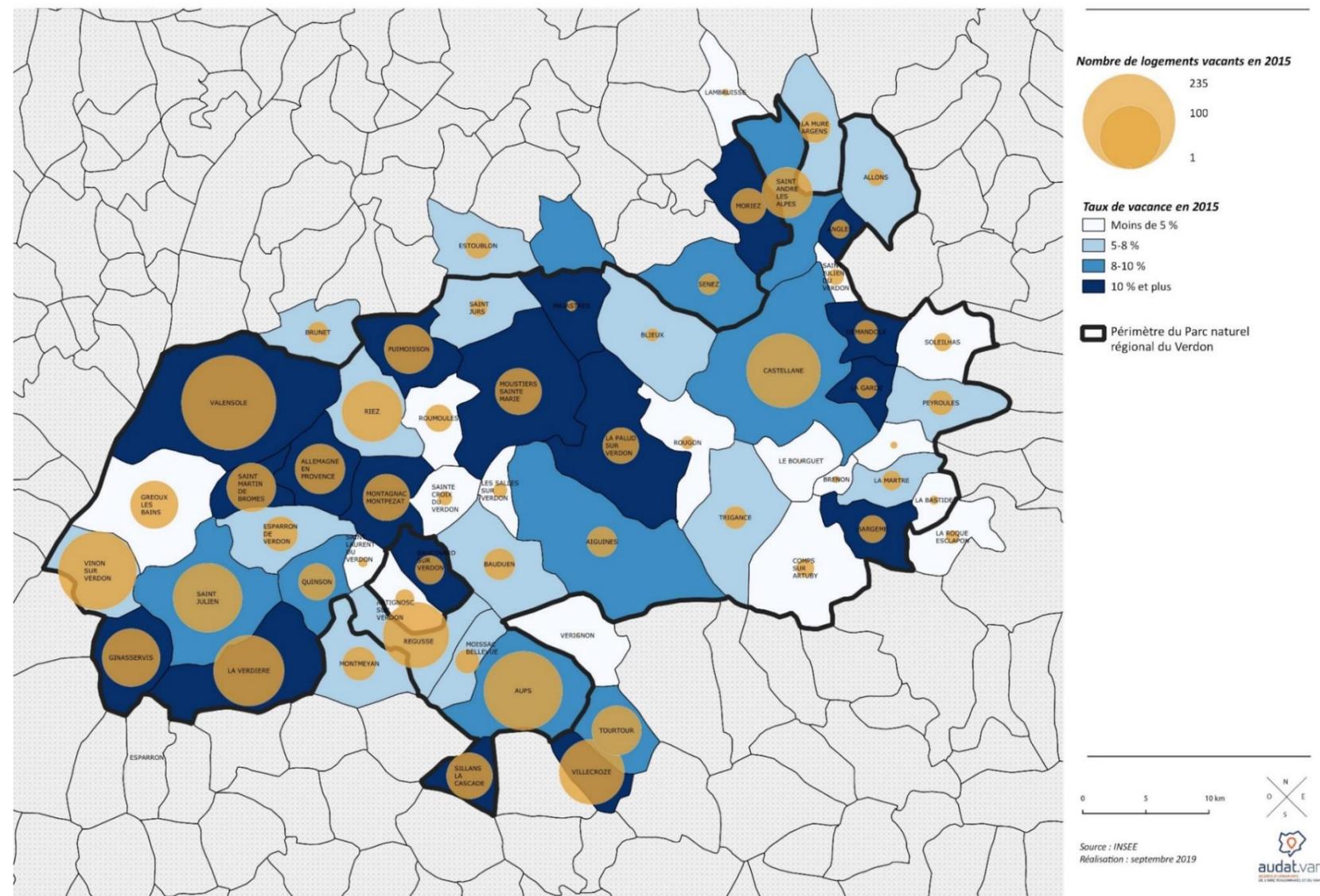
Les indicateurs de vacance viennent souligner le délaissement d'une partie du parc de logements du territoire. Le taux de vacance du périmètre d'étude s'élève à 8% en 2015, soit un niveau supérieur au département du Var et équivalent à celui des Alpes-de-Haute-Provence. C'est un niveau de vacance supérieur à la fluidité des marchés de l'habitat (généralement admis entre 5 et 7%) et qui traduit un certain délaissement d'une partie du

parc de logements.

En outre, des indicateurs de vacance disponibles sur la Communauté de communes des Lacs et Gorges du Verdon permettent d'établir un lien direct avec les époques de construction les plus anciennes. En 2013, 55% des logements vacants sur ce territoire dataient d'avant 1949.

Conjointement, les centres anciens ont tendance à se dégrader et à se paupériser. L'analyse du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la Communauté de communes des Lacs et Gorges du Verdon le souligne, puisqu'on estimait le PPPI en 2011 à 11,4% du parc privé (6% à l'échelle du Var). Un lien est également établi entre le PPPI et les époques de construction les plus anciennes : 71% du PPPI des Lacs et gorges du Verdon en 2011 concernait des logements construits avant 1949.

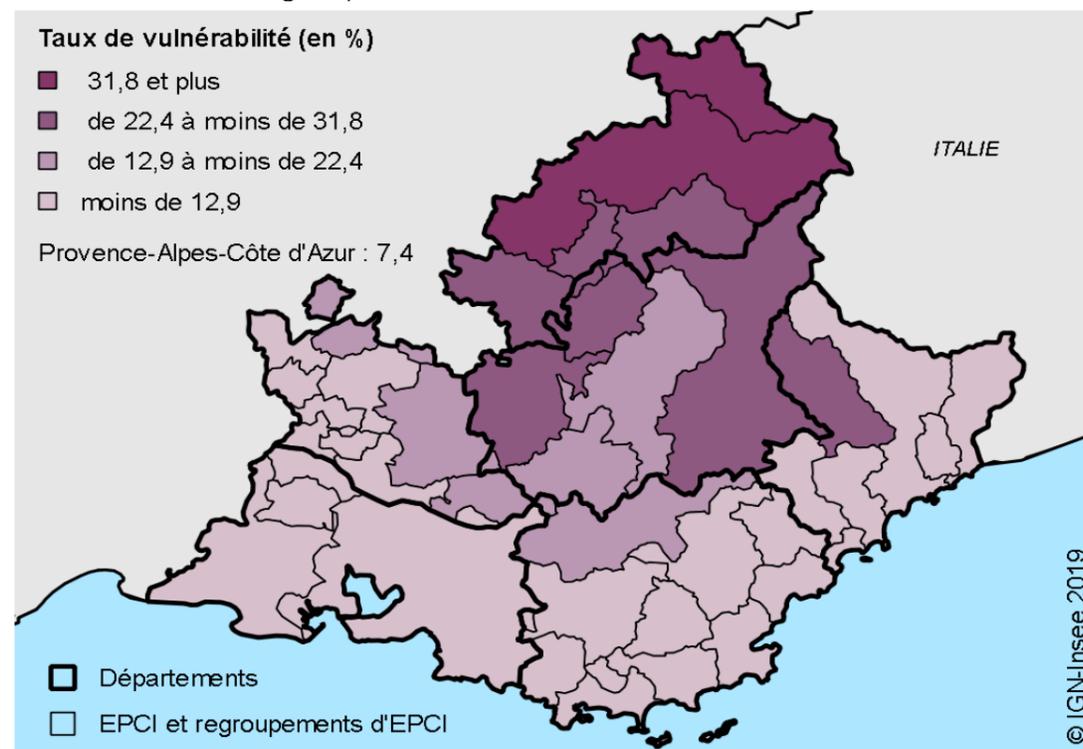
Nombre de logements vacants et taux de vacance en 2015



✳ Un potentiel de logements fortement consommateurs d'énergie, sources de vulnérabilité énergétique des ménages occupants

Les consommations d'énergies pour un logement varient selon le nombre d'habitants et leurs modes de vie, mais également selon l'âge du logement, sa forme d'habitat et son mode de chauffage. Or les caractéristiques du parc de résidences principales du périmètre d'étude laissent penser que le potentiel de logements fortement consommateurs d'énergie est important. En effet, on observe sur le territoire :

- Un poids important des logements construits avant les premières réglementations thermiques (1975). Ces logements, quand ils n'ont pas été rénovés, sont généralement très consommateurs d'énergie. Dans le territoire d'étude, les logements construits avant 1970 représentent 45% des logements et 51% pour les communes hors Parc du Verdon.
- Un poids important des maisons (77% des logements), forme d'habitat qui consomme proportionnellement plus d'énergie qu'un logement collectif. En effet les maisons construites à partir de la 2e moitié du XXe siècle sont généralement non mitoyennes et la déperdition par les parois (murs et combles) s'en trouve plus importante.
- Un poids important des logements tout électrique (41%), mode de chauffage le plus coûteux.



Les logements très consommateurs d'énergies peuvent fragiliser les ménages occupants dans un contexte d'augmentation continue des prix des énergies.

L'analyse de l'Insee sur la vulnérabilité énergétique liée aux logements en Provence Alpes Côte d'Azur (INSEE Analyse – Mars 2019) montre qu'en 2015 sur le territoire d'étude, entre 9,4% (communes de l'agglomération dracénoise) et 30% (communes Alpes Provence Verdon) des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique. Ils vivent dans un logement qui, pour être chauffé convenablement, leur impose d'y consacrer plus de 8,2 % de leur revenu (seuil fixé par convention, au-delà duquel le ménage est en situation de vulnérabilité énergétique).

Caractéristiques du parc de logements en 2015 formant un potentiel de logements fortement consommateurs d'énergie Source : Insee	Poids des logements construits avant 1970 dans le parc	Poids des logements de type maisons dans le parc	Poids du tout électrique dans le parc de résidences principales
Parc du Verdon	43%	75%	41%
Périmètre d'étude hors Parc du Verdon	51%	87%	35%
Total général	45%	77%	41%

Les taux de vulnérabilité sur le territoire d'étude sont plus élevés qu'en moyenne régionale (7,4%).

Les analyses de l'Insee montrent par ailleurs que la vulnérabilité sur le territoire résulte des dépenses élevées pour le chauffage, liées à la rudesse du climat et aux performances énergétiques insuffisantes de l'habitat, plutôt que de la pauvreté des ménages (voir partie sur le changement climatique).

L'écho du climat :

Le logement est au cœur des enjeux du changement climatique, de par son poids important dans l'émission de gaz à effet de serre, mais également de par sa vulnérabilité face à l'augmentation des températures.

Agir à ce niveau passera par le recours aux deux leviers d'action dans la lutte contre le changement climatique que sont l'atténuation (réduction des consommations d'énergie) et l'adaptation (rendre les logements moins vulnérables aux vagues de chaleur).

Diminuer les consommations d'énergie se fera par le recours à une isolation performante l'hiver et adaptée à l'inconfort d'été, notamment via l'usage de matériaux biosourcés à fort déphasage thermique (retardant la pénétration de la chaleur, comme la laine de bois).

Si le bâti ancien, comme les maisons de villages, résistera mieux à la chaleur de par son inertie, les isolants biosourcés seront également adaptés à son exigence de perspiration (migration de la vapeur d'eau à travers les murs) pour éviter les désordres hygrométriques : chute des performances thermiques, perte des performances mécaniques et dégradation de la qualité de l'air (air trop humide favorisant notamment le développement de moisissures et d'algues à la surface des matériaux comme la pierre ou le bois, et altérant les peintures et enduits intérieurs).

En complément de l'isolation d'autres interventions permettront d'éviter le recours à une climatisation énergivore, quel que soit le type de logement. Occultation extérieure de l'ensemble des ouvrants en journée, surventilation nocturne (via potentiellement un système double flux qui limitera au passage les déperditions thermiques l'hiver), déminéralisation des abords des bâtiments au profit de végétaux (herbe, arbres, plantes grimpantes sur façade sud).